



板块时代已过 人居组团登场

# 都市区下的人居“组团力量”

“组团发展”在优化城市人居空间的同时,更为打造特色地产带来了机遇

## 城市组团发展 房地产新契机

早在几年前,新郑的龙湖板块、中牟的白沙板块,就以“组团”形式,开始了城市的边缘性延伸发展。如今,这两大代表性区域,房价早翻了几番,房地产业仍方兴未艾,品牌开发商扎堆造“城”。这可以说是城市组团发展的一个成功写照。

长期以来,中国的城市大多以“摊大饼”的模式推进,可是,随着城市的快速发展,人口、建筑、车辆的日趋膨胀,老城区已不堪重负,发展空间呈现饱和。

在建设郑州都市区的规划中,为了克服城市“摊大饼式”粗放发展,拓展都市区发展空间,打造新的经济增长点,建设宜居城市组团,成为其中一项重要内容。

该项内容要求,各组团的规划建设都要突出特色,要有大视野、高标杆,突出前瞻性,规划之初就要通盘考虑交通、产业、教育、城市基础设施等,合理调整城市空间布局和功能分区,实现宜居宜业宜商的多功能兼顾。

晚报记者 梁冰

如今,在构建中原经济区的大背景下,郑州市委、市政府提出组团发展、产城融合的都市区拓展战略,明确提出要“谋划新的城市组团”。其中,要重点开发“十大组团”:宜居教育城、宜居健康城、郑州宜居职教城、新商城、中原宜居商贸城、金水科教新城、惠济高端服务业新城、二七运河新区、先进制造业新城、高新城。突出组团特色,在郑州都市区规划建设的框架下,这些特色组团,要主动融入,主动呼应,主动作为。

除了这十大组团,在郑州都市区的框架下,加快卫星城镇的融城发展,也是一大重要内容。

规划要求,各县(市)要以建设都市区城市功能组团为目标,主动融入郑州都市区,明确发展定位,突出比较优势,彰显城市特色,积极承接郑州中心城区产业转移,加强与中心城区的空间对接、融合和一体化发展。

要把县城特别是县城新区作为融城先导区,加强“六城”建设。这“六城”就是分布在县(市)的六个县城新区:航空城、新郑新城、中牟新城、巩义新城、新密新城、天中旅游新城。除此之外,加快郑州新区建设也被写入郑州都市区建设“八大推进举措”中。

在郑州新区的建设中,要求在城市空间上形

成“两轴两带七组团”的发展格局。“两轴”:一是东西走向的城市发展轴,二是南北走向的产业发展轴;“两带”:沿黄旅游产业带、东南部现代农业产业带;“七组团”:郑东新区、经开区、航空港区、白沙组团、绿博组团(刘集组团)、国际物流园区、中牟组团。在产业定位上,要重点发展汽车及装备制造、物流商贸业、电子信息业、文化旅游业、食品加工业、都市型现代农业等六大支柱产业。

十大组团并行,各区域组团并进,新一轮发展浪潮的涌起,给郑州提供了前所未有的发展机遇,也给房地产行业带来了前所未有的发展契机。

## 优化城市空间 打造特色地产

在郑州都市区的宏伟框架下,在各个组团奇花怒放的背景下,作为城市发展建设先行军的房地产业,又该寻求怎样的发展?

作为城市组团的代表——二七区,其有关负责人表示,第一,要做好策划。第二,要做好规划。第三,解决好土地问题。第四,解决好高标准的问题。

他认为,与全国的其他省会城市,以及沿海发达地区的地级市相比,郑州真正高端的房地产,或者说各方面功能完善、环境优美、管理科学、适宜人居住的社区还是偏少,商业地产、休闲旅游地产、工业地产的发展均比较滞后。

二七区提出四大板块的组团发展模式,这四大板块分为中心城区、运河新区(暂定)、马寨食品工业园区、龙西湖休闲产业集聚区。

作为郑州市传统商贸的中心城区,也作为郑州都市区建设的重要组成部分,二七区高度重视

并依托房地产业的发展,坚持“组团发展”的概念,根据辖区发展现状和资源禀赋,打造“上风上水上二七、宜商宜居宜兴业”的新城区。

“都市区是城市地域空间形态演化的高级形式,既不同于特大城市或大城市的市区概念,也不是城镇群体的简单组合,而是一种更高层次、更复杂的新型地域空间。”有关专家表示,与传统意义上郑州市的概念相比,郑州都市区无论在内涵还是外延上都有不同程度的拓展,是一种更有利于激活要素、盘活存量、放大功能、实现整体发展的城市发展模式。

“不管是都市区,还是城市组团,都必须具备五大要素,才能形成。”该专家说,这五个要素就是:有优越的自然地理及区位优势,良好的农业生

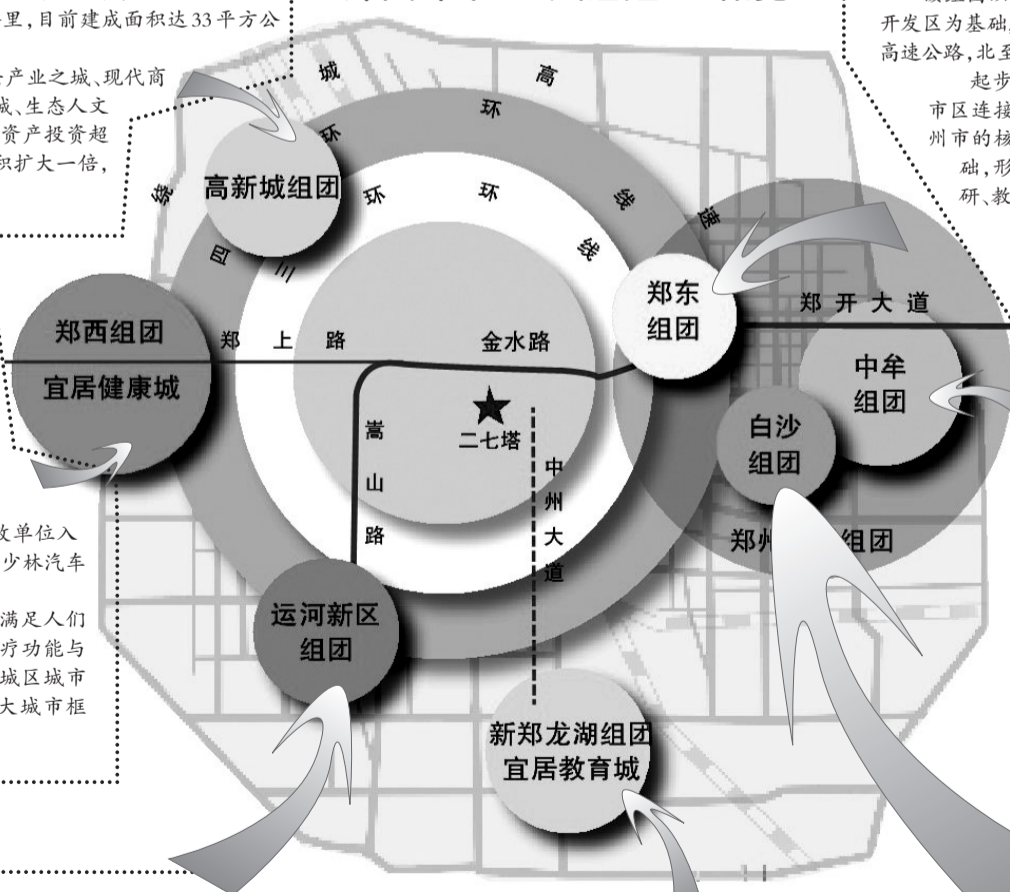
产条件和工业发展基础,交通等基础设施建设发达,城市经济较为发达,人口较密集。

不过,也有人士指出,都市区在聚集经济和人口、创造物质财富和精神财富等方面作出了巨大贡献。但是,过度聚集产生的负面效应如交通拥挤、地价飞涨、生态环境恶化等问题也不容忽视。

具体到郑州都市区建设与房地产业的关系,河南省科学院研究员张占仓说,都市区建设,需要进一步优化城市空间布局,房地产业发展需要适应都市区建设的新需要。都市区需要有科技含量、文化含量、人文含量、绿色含量的房地产业。

同时,张占仓提出,郑州房地产业亟待转变发展方式,提升发展品位,创造自己的特色,树立自己的风格。

## 郑州都市区“人居组团”概览



郑州高新区自1988年成立,经过22年的发展,入驻企业已达到3000多家。规划城区面积70平方公里,目前建成面积达33平方公里,人口24万。

高新城的发展定位为,建设新兴产业之城、现代商务之城、宜居创业之城、科技创新之城、生态人文之城。“十二五”期间,力争城镇固定资产投资超1000亿元,经济总量翻两番,城区面积扩大一倍,市级以上研发机构达到500家。

该组团位于荥阳市城区南部,东至西南绕城高速,南至马米线,西至S232,北至科学大道西延线,规划面积约117平方公里,规划人口50~75万。

荥阳新区刘禹锡公园、李商隐公园、植物园等建成投用,18家行政单位入驻办公,中部生物科技产业园、郑州少林汽车有限公司等70余家企业先后入驻。

宜居健康城的兴建,将可有效满足人们日益增长的医疗服务需求,改变医疗功能与城市发展不协调的状况、分流中心城区城市功能、缓解城市交通拥堵压力、拉大城市框架、应对人口老龄化带来的问题。

规划范围为北起南三环,西北接郑密路,南抵新郑,西起绕城公路,东至管城,西南连郑尧高速引线,总面积约28平方公里,核心区是以京广南路、大学南路、嵩山南路,南三环、南水北调中线运河、南四环“三纵三横”所构筑的12平方公里。

该组团将以总部经济产业园区、商业商务办公区、现代物流产业区、生态休闲产业区等四大功能片区为支撑,打造现代服务业集聚区、智慧宜居新城区和低碳生态示范区。

该组团位于新郑市北部,东邻孟庄镇,西接新密市界,北靠郑州市郊区,距郑州市区11公里。

在新郑市总体规划中,龙湖镇确定为镇中心,发展方向定位为文化教育、休闲度假和高科技工业。其中,龙湖大学城已建成面积达20余平方公里。目前,宜居教育城管委会已成立,启动了4个城中村的全面改造,改扩建了双湖大道、机场大道、轩辕北路等道路,除高压线外所有主次干道管网均已入地,12条道路完成升级绿化。

该组团以迁建的原郑州机场为起步区,以国家经济技术开发区为基础,西起老107国道,东至京珠高速公路,南自机场高速公路,北至连霍高速公路。

起步区约25平方公里,通过地铁、城市轻轨与现有市区连接起来,它不仅是郑东新区的核心,也是未来郑州市的核心。起步区以共生城市和新陈代谢城市为基础,形成以中原文化与自然环境为背景,集办公、科研、教育、文化、商业、居住等多种功能的新型城区。

其中,龙湖规划面积约6.08平方公里左右,是郑东新区规划的点睛之笔,与流经市区的几条河流、郑州国家森林公园等构成城市生态宜居区。

中牟新城位于中牟老县城以西,已完成7平方公里的起步区建设,建成城市道路11条,居住人口3.5万人。

中牟新区周边铁路、高速公路、城际道路合纵连横,相距郑州国际机场25公里。西距郑东新区25公里,距开封32公里,周边规划建设有中牟产业园区、国际物流园区等产业集聚区。

到2015年,规划区人口规模将达到8万人,城区面积达到12平方公里,将建成中牟县行政文化中心、新兴商业服务中心、教育文化中心及宜居生活区。

白沙组团位于中牟县城与郑州市区之间,总面积66平方公里,属于郑州新区的核心区域,主要发展科技教育和高新技术产业。